

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥٢ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٧

باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء المتبقى بمساحة ٧,٠٣٨ فدان

ضمن مساحة ١٠,٠٣٨ فدان

وتعديل القرار الوزارى رقم ٢٣٦ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بشأن مساحة ٣ أفدنة

من الأرض المخصصة لشركة السلام للمقاولات العمومية

بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٦) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم

الجزء الذى سبق التعاقد عليه فى ٥/٥/٢٠٠٨ لشركة السلام للمقاولات العمومية

وذلك بمساحة ٣ أفدنة لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) بالحي الثامن

بمدينة برج العرب الجديدة ؛

- وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٥ بين الهيئة وشركة السلام للمقاولات العمومية ببيع مساحة ٣ أفدنة أى ما يعادل ٢١٢٦٠٠م^٢ لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بمساحة ٢٦٣م^٢ فأقل ؛
- وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٤ بمنح مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ ؛
- وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ بمد مهلة التنفيذ ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٤/١١/٢١ ؛
- وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بين الهيئة وشركة السلام للمقاولات العمومية ببيع باقى المساحة المحجوزة للشركة بمساحة ٢٢٩٥٦٣,٨٨٧م^٢ تعادل ٧,٠٣٩ فدان ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٩٢٧) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بموقف الأرض على مساحة ٦ أفدنة فى ٢٠١٣/٥/١٩ والمنتهى لعدم وجود مخالفات ؛
- وعلى الطلب المقدم من شركة السلام للمقاولات العمومية (مهندس/ محمد على ربيع وشركاه) لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٧٠٢٧) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٠ بالمستندات الخاصة باستصدار القرار الوزارى ولوحة المخطط العام بعد التعديل ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة السلام للمقاولات العمومية بتخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع للشركة بمساحة ٧,٠٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٥٦١,٠١ م^٢ بمراعاة أن هذا المسطح ضمن مسطح أكبر ١٠,٠٣٨ فدان وذلك لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ١٠٠٪ ») للمشروع القومى للإسكان) بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من شركة السلام للمقاولات العمومية وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٧٧٦) المؤرخ فى ٢٠١٣/١٠/٩ بشأن استيفاء بعض المستندات ومن ضمنها بيان بموقف سداد القسط الأول ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٢٩٢) المؤرخ فى ٢٠١٣/١٠/٢٢ المرفق به الفاكس الوارد من البنك الوطنى المصرى - فرع سوهاج فى ٢٠١٣/١٠/٢١ بخصم قيمة الشيك رقم (١٥٠٠١٢١٤٦٦) بمبلغ ١١٣٤١٩ جنيهاً ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة السلام للمقاولات العمومية بمساحة ٧,٠٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٥٦١,٠١ م^٢ (فقط تسعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وواحد وستون متراً مربعاً و١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) وذلك لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ١٠٠٪ ») للمشروع القومى للإسكان) بالحي الثامن بمدينة برج العرب الجديدة بمراعاة أن هذا المسطح ضمن مسطح أكبر مساحته ١٠,٠٣٨ فدان

أى ما يعادل ٠.١ م^٢ (فقط واحد وأربعون ألفاً ومائة وواحد وستون متراً مربعاً و١٠٠/١ من المتر المربع لا غير) ويعتمد تعديل المخطط المعتمد للشركة والصادر له القرار الوزارى رقم ٢٣٦ لسنة ٢٠٠٨ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد وملحقه المبرمين بين الهيئة والشركة بتاريخى ٢٠٠٨/٥/٥ ، ٢٠١٣/٤/١٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة السلام للمقاولات العمومية بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة مع الالتزام بأن يخضع التسويق والبيع للشروط الواردة بالبند (٢٣) من العقد المبرم فى ٢٠١٣/٤/١٨

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المحددة من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٥ وفقاً للبند (٢١) من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢٠١٤/١١/٢١ وفقاً للجدول الزمنى المقدم منها ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها وشروط التعاقد ،
وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص
طبقًا للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،
وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى رقم ٥٥٢ لسنة ٢٠١٣

الصادر باعتماد المرحلة الأخيرة وتعديل مشروع شركة السلام للمقاولات العمومية

بقطعة الأرض بمساحة ١٠,٠٣٨ فدان

لإقامة وحدات سكنية بنسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان

بالخى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠,٠٣٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٤٢١٦١,٠١ م^٢ .إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد ٧,٠٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٢٩٥٦١,٠١ م^٢ .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣,٩٠٤ فدان ، أى ما يعادل ٢,١٦٣٩٦,١٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٨,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٠,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٢٨٥٥,٣٣ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٥٨٥ فدان ، أى ما يعادل ٢,٦٦٥٨ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٥,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٤٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٢,٦١٩١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٤,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات وممرات المشاة بمساحة ٠,٢٩٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢,١٢٣٥,٥٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٦ - إجمالى مساحة أماكن انتظار السيارات السطحي ٢,١٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢,٨٨٢٥ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٢٠,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣,٩٠٤ فدان ، أى ما يعادل ١٦,١٦٣٩٦ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٣٨,٨٩٪) من إجمالى مساحة الأرض طبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسط الأديور الأرضية م ^٢	إجمالى عدد الوحدات بالعمارة	عدد الوحدات بالديور الأرضى	مسط الديور الأرضى بالعمارة F.P. م ^٢	تكرار النموذج	رقم النموذج
أرضى + خمسة أدوار	٤٨	٥٦٢	٢٤	٤	٢٨١,٥	٢	١
بيروم + أرضى + خمسة أدوار	٤٨	٥٦٢	٢٤	٤	٢٨١,٥	٢	٢
أرضى + خمسة أدوار	٢٨٨	٢٥٣٦,١٤	٢٤	٤	٢٩٤,٦٧	١٢	٣
بيروم + أرضى + خمسة أدوار	٢٨٨	٢٥٣٦,١٤	٢٤	٤	٢٩٤,٦٧	١٢	٤
		٨١٩٨,١٨	الإجمالى				
		٦٧٢					

الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٠,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٣٣,٢٨٥٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٦,٧٧٪) من إجمالى مساحة الأرض طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			النسبة بنائية	المساحة	النشاط	مساحة منطقة الخدمات م ^٢	الاستعمال
الارتفاع							
الردود							
أمامى	جانبى	خلفى					
م٦	م٦	م٦	٢٠٪	٦١٤,٤٢	حضانة	٢٨٥٥,٢٢	منطقة الخدمات
م٦	م٦	م٦	٢٠٪	١٤٧٨,٦٩	تجارى		
الالتزام بالاشتراطات المبانى الدينية				٧٦٢,٢١	مسجد		

على مستوى مرحلة الاعتماد (الأخيرة) :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢,٥٢٦ فدان ، أى ما يعادل ١٢,١٦٠٠٨ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٣٥,٨٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٠,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٣٣,٢٨٥٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,١٩٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠,١٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٩٨٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٠,٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,٢١٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات وممرات المشاة بمساحة ٠,٠٢٦ فدان ، أى ما يعادل ١١١,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٣٧٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٦ - الأراضى المخصصة لأماكن انتظار السيارات السطحي بمساحة ١,٦١١ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٧٦٧,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٨٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- الأراضى المخصصة للإسكان :

- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٥٢٦ فدان ، أى ما يعادل ١٢,٦٠٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٥,٨٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد :

النموذج	تكرار النموذج	مسط النموذج الواحد F.P. م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالى مسط النموذج F.P. بالمرحلة الاعتماد م ^٢	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
٣	٨	٢٩٤,٦٧	٢٤	أرضى + ٥ أدوار	٢٣٥٧,٢٦	١٩٢
٤	١٠	٢٩٤,٦٧	٢٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٢٩٤٦,٧	٢٤٠
الإجمالى					٥٣٠٤,٩٦	٤٣٢

الأراضى المخصصة للخدمات :

- تبلغ الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٠,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٨٥٥,٣٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومى بمسطح لا يتعدى ٢٦٣ م^٢ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F.P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومى لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان القومى .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومى (أرضى + خمسة أدوار) .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومى تتراوح بين ١٤٠ - ٢٤٠ شخصاً/فدان .

الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .

بالنسبة للعمارات على الطرق الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،

وبالنسبة للطرق الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .

المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حالة عدم وجود

فتحات بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بين المناطق السكنية ومنطقة الخدمات .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى

وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير

الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط

طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٢٥٠

من المباني المغلقة) .

بالتفويض

م / إسلام أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات إسكان قومى) (أرضى + ٥ أدوار) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)
الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء
مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها
عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة السلام للمقاولات العمومية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات
المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني
وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية
هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات)
طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها
لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة
الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير
والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات
والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٢٥٠م^٢)

من المباني المغلقة ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لمعدلات الكود المصرى للوحدات السكنية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (٧ ، ٠ موقف سيارة/وحدة سكنية) .

١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون الصادر بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولاحته التنفيذية .

(طرف ثان)

(طرف أول)

بالتفويض م/ إسلام أحمد

(إمضاء)

